



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vejlby Kollegiet

Mødet afholdes via Teams fredag den 9. april 2021 kl. 8.30

Til stede: Henrik
Nis

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Nina Christensen og varmemester Flemming Nør Nielsen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Henrik
Kasserer	Nis
Suppleant	Lucas

Formanden skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder, og at bestyrelsen består af 2 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til det oprindelig lån i forbindelse med opførelsen af kollegiet. Posten er så godt som uændret i det kommende budget.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 3,6 % svarende til 4.151 kr., som skyldes mindre prisstigninger.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt en pris for behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 4,5%, som skyldes prisstigninger.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale. Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadeshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år. Der budgetteres med en lille stigning på 1,8 %, som skyldes skadeshistorik og præmiestigning.

Varme – Udgiften til varme er budgetteret til at stige med 21.897 kr. svarende 12,9 %. Dette skyldes en markant prisstigning på varme.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 131.799 kr. Det er en lille stigning på 0,7 %, som skyldes en øget pris pr. kWh.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører og revision. Posten er stort set uændret i 2021/22.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen. Disse er dog indtil videre ophørt, da fonden indeholder tilstrækkelige midler. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår i forbindelse med oprindelige byggelån, som er færdigbetalte.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på

2,6 % svarende til 4.224 kr. Den øgede udgift skyldes almindelig lønregulering.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer udført af firma i form af vinduesvask, gulvpolering, måtteservice og evt. skadedyrsbekæmpelse. Det budgetteres med en stigning på 4,5 % svarende til 5.500 kr. Stigningen relaterer sig til rengøringsfirmaet.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto, som han bruger af i det daglige ifm. udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Posten er uændret.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til sæbekøb og Miele overvågningsabonnement. Den budgetterede udgift til sæbekøb og abonnement er uændret. Ændringen i beløbet skyldes, at sæbekøb er flyttet til denne post fra indtægter, hvor den tidligere har figureret sammen med indtægterne fra betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder vagtordning, BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) og andre småudgifter. Posten stiger primært fordi, der er budgetteret med en udgift til en vagtordning på 8.500 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 9.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der skal fra 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges lidt mere end 30 års forbrug, da der er store udgifter de førstkomende år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 69 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning i huslejen på 2,6%.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,0% af kollegiets opsparede midler (de 345 kr. er afrunding i forhold til huslejefastsættelse). De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle investeringer skal være i dansk valuta. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte investeringsfonde eller aftaleindlån.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret, der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Ingen ændring ift. gældende budget. Forskellen på 10.000 kr. skyldes, at udgiften til sæbekøb er flyttet til diverse udgifter.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Når der ikke er "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. For dette budget er afvikling af overskud 50.447 kr.

It- og antennebudget

Antennebudget – På side 3 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med 861 kr., hvilket betyder, at udgiften falder med 1,04 kr./md. for hvert lejemål.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	2.400 m ³
El	75.000 kWh
Varme	240 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 135.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.341.000 kr.

Terræn

Havemur fuges inkl. afdækning
Beskæring af træer og buske

Bygning, klimaskærm

Maling udv. træværk
Tagbelægning udskiftes

Bygning, bolig

Gulvtæpper i værelser, løbende udskiftning
Gulvbelægning entreer, løbende udskiftning
Persiener i værelser, løbende udskiftning
Maling indv ved udflytning

Bygning, fælles indvendig

Bordkomfurer, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning
Tæppefliser i gangarealer inkl. trapper, udskydes til 2026
Kummefrysere, løbende udskiftning
Tørretumbler, løbende udskiftning

Bygning, tekniske installationer

Toilet, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Brandvarsling, NØD OG PANIK

Materiel

Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	3.211	kr.	en stigning på	39 kr.
1½ vær. lejlighed	4.738	kr.	"	58 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.

Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 135.000 kr. Der er pr. 8/4 2021 brugt 64.010 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 13.583 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.964.000 kr. Der er pr. 8/4 2021 brugt 85.238 kr. på denne konto. Udførte

arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold/beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Mørtelfuger i facader, inkl. stillads Vitralspanel ved gang/ophold (23 stk./14 lbm.) Glasparti til fællesrum Vindfang trækarm/glas
Bygning, boliger	Gulvtæpper i værelser, løbende udskiftning Gulvbelægning entreer, løbende udskiftning Persiener i værelser, løbende udskiftning Maling indvendig ved udflytning, løbende Klinkegulve vedligehold, forrum ved toiletter Gulv og vægge i badeværelser
Bygning, fælles indvendig	Måtte ved indgang Støvsugere, løbende Gulvtæppe fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Udskift. af vandinstall. i gangarealer Brandslangeskabe 8 stk, undersøges Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Udsk. af rørinstallation i bad Radiator i værelsesgang, stuen Aut. til Ctr. varmeanlæg Ventilationsanlæg renses og justeres Automatik f/brandalarm for alle dobbelte branddøre
Materiel	Redskaber og værktøj

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne.

Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

Ad 5. Lokation for kommende møder

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30/4 2021.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Adgangssystem, CKC undersøger nyt system med adgang via tlf. og vender tilbage til bestyrelsen.

Mødet slut kl. 9:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Nina Christensen

Referat sendt den xx.2021/dbs